

111 m² Wohnkomfort nahe Stadtpark und Wien-Mitte!



Esszimmer

Objektnummer: 1087

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,50 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.750,00 €
Kaltmiete (netto)	1.499,27 €
Kaltmiete	1.727,21 €
Betriebskosten:	227,94 €
USt.:	22,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

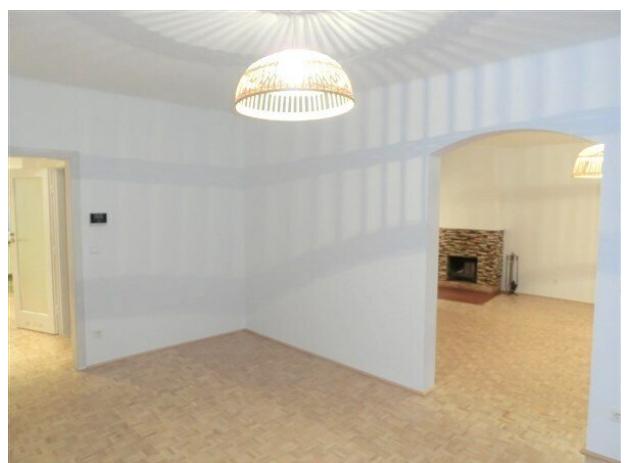
Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

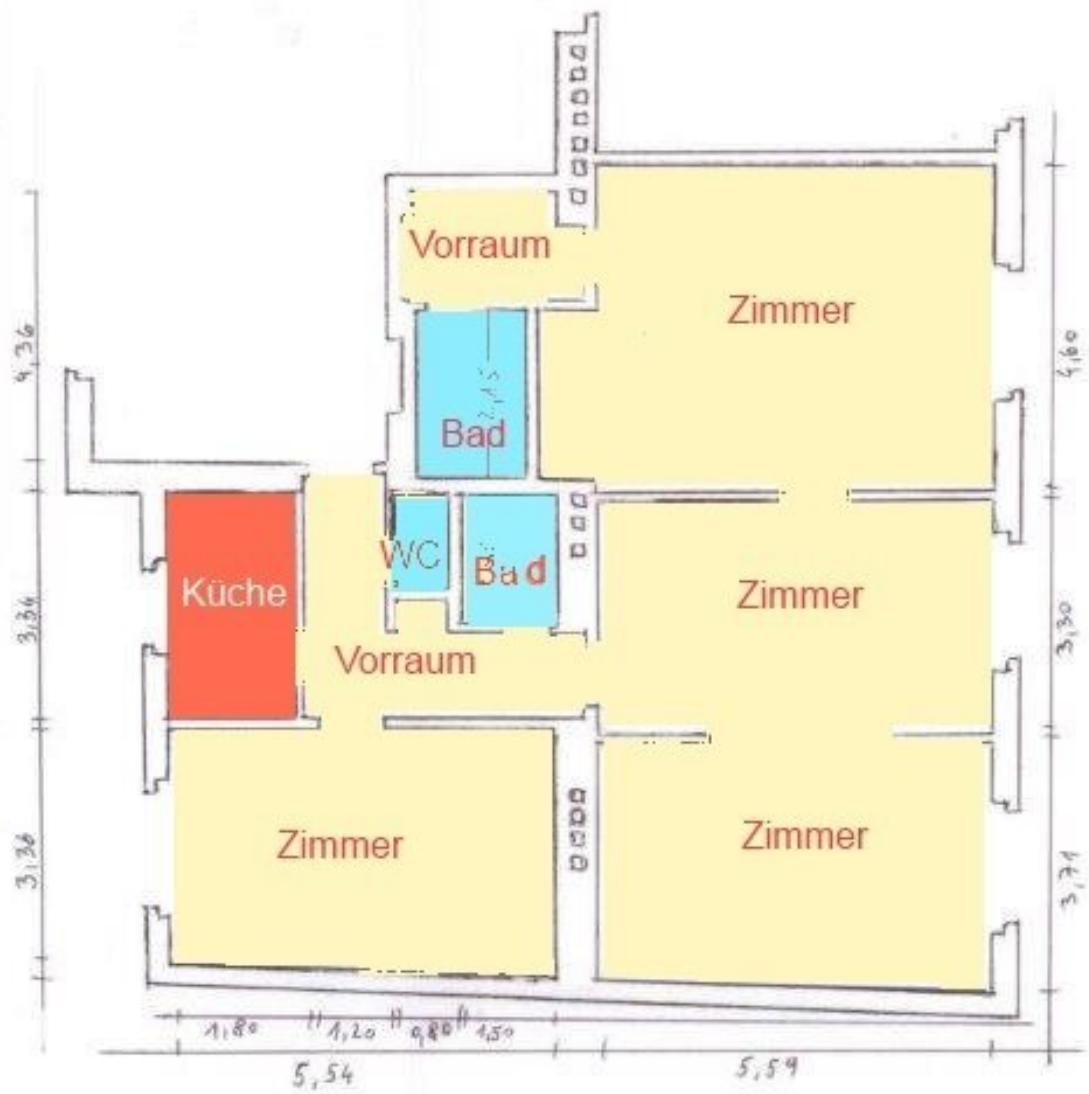












Objektbeschreibung

Diese ca. 111 m² große Wohnung im 4. Liftstock eines gepflegten Hauses und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand.

Neue Parkettböden, neue Fenster, eine moderne Küche und zwei geschmackvoll gestaltete Badezimmer – hier wurde in den letzten Jahren alles erneuert, was Wohnkomfort ausmacht.

Wichtig zu wissen: Es handelt sich **nicht um eine klassische Altbauwohnung mit hohen Decken**, sondern um eine modern ausgestattete Wohnung mit **normaler Raumhöhe** und zeitgemäßem Wohngefühl.

Der großzügige Wohnsalon mit angeschlossenem Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ideal für ein Paar oder eine kleine Familie. Zwei weitere Zimmer – eines hofseitig, eines straßenseitig – ergänzen das Raumangebot.

Die Küche, im modernen Design gehalten, macht Lust aufs Kochen und Genießen. Zwei Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche) sorgen für zusätzlichen Komfort – ideal, wenn man sich den Morgen stressfrei teilen möchte.

Ein Kachelofen und ein offener Kamin verleihen dem Wohnraum zusätzlich Charme – sie sind dekorativ und tragen zur gemütlichen Atmosphäre bei, **nicht jedoch zum Heizen vorgesehen**. Beheizt wird die Wohnung mit einer bequemen Gasetagenheizung.

Die Lage könnte kaum besser sein: Die Straßenbahnenlinie O ist gleich ums Eck, der Stadtpark, Wien-Mitte, die Landsträßer Hauptstraße und der Rochusmarkt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Hinweis: Die Wohnung ist für Familien ebenso geeignet wie Einzelpersonen oder Paare - **Achtung: allerdings keine Wohngemeinschaft.**

Haustiere nur nach Absprache mit dem Vermieter.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich zu zeigen.

Der Preis: € 1.750,--

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap